

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.
Giudice Istruttore Dott. Lo Presti Giuseppe
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 100/2018 R.G.E.

contro

**SUPPLEMENTO DI STIMA, RIMODULAZIONE LOTTI E
CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE TECNICA**

* Disposta con ordinanza del 09/02/2019

* Giuramento del 20/02/2019

Barcellona P.G. 20/01/2020

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dott. Ing. Mazzeo Angelo)

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Lo Presti, con la nota del 26 Dicembre 2019, ha assegnato al sottoscritto 40 giorni per rendere chiarimenti e la rimodulazione dei lotti a seguito delle osservazioni formulate dal delegato Avv. Grazia Crea, nella procedura n° 100/2018 R.G. delle esecuzioni civili vertente tra ***** contro *****.

Risposta al quesito

Premesso che

Per il rilascio del titolo abilitativo alla edificazione è necessario prevedere una certa superficie da destinare a parcheggio, come previsto dal primo e secondo comma dell'art. 41-sexies (aggiunto dall'art. 12 della Legge 246 del 2005) della legge urbanistica - Legge 17-08-1942, n. 1150.

1° Comma

"Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione".

2° Comma

"Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse".

Considerato anche che il posto auto si qualifica come pertinenza inscindibile dell'edificio e la sua utilizzazione spetta sempre a colui che ha in godimento il bene principale.

Tutto ciò premesso e considerato la superficie destinata a parcheggio, potrà appartenere indifferentemente ai proprietari delle unità immobiliari o ad un terzo estraneo. Tuttavia anche in quest'ultima ipotesi colui che ha il diritto di godimento dell'appartamento risulta titolare del diritto reale d'uso del parcheggio; pertanto, nel rispetto del diritto reale d'uso, è lecita anche la alienazione a terzi del posto auto.

Fatta questa premessa, le ragioni per cui il sottoscritto ha ritenuto opportuno accorpare la Particella 2407 Sub 13 al Lotto 1, risiedono nel fatto che la rampa d'accesso e parte del parcheggio sottostante, accatastati come BCNC (bene comune non censibile) in un unico Sub; inoltre l'accesso al piano semicantinato avviene solo dalla rampa, infine nel contratto d'affitto è espressamente indicato che la porzione

oggetto di locazione comprende il piano semicantinato con annessa rampa di accesso laterale.

Per quanto riguarda la superficie destinata a parcheggio e individuata in Catasto con la Particella 2407 Sub 23, considerando che singolarmente detta superficie non sarebbe facilmente vendibile; che non essendoci un condominio in quanto il proprietario è uno solo, nella fattispecie la Società ***** , il sottoscritto ha ritenuto accorpate il sub 23 al lotto 3 corrispondente alla Part. 2407 Sub 27;

Tra virgolette ho aggiunto erroneamente che fosse pertinenza del piano terra, mentre l'area adibita a parcheggio in effetti è pertinenza dell'edificio, come si rileva anche dalla costituzione di vincolo di cui all'allegato 4.

In conclusione l'area destinata a parcheggio a piano terra, non potendo essere accorpata ad altro lotto, in caso di vendita deve essere trasferita autonomamente, costituendo un lotto a se stante.

Semmai, considerato quanto detto in precedenza e cioè che l'area destinata a parcheggio situata a piano terra può essere trasferita a terzi nel rispetto del diritto reale d'uso, in caso di vendita di altre unità immobiliari, potrebbe essere utile identificare il posto auto cui ha diritto chi acquista l'unità immobiliare, redigendo una planimetria con l'indicazione dei posti di parcheggio distinti per numero o lettere.

Calcolo superficie commerciale unità immobiliari:

- **Lotto 1:** Foglio 8 Part. 2407 Sub 34 + rampa di accesso Sub 13;
Sub 34 la superficie commerciale è di circa 373,10 mq (al netto del vano scala e ascensore)
- **Lotto 2:** Foglio 8 Part. 2407 Sub 26
La superficie commerciale è di circa 168.90 mq.
- **Lotto 3:** Foglio 8 Part. 2407 Sub 27
La superficie commerciale è di circa 196.40 mq.
Balcone retro a piano terra 30.00 mq.
- **Lotto 4:** Foglio 8 Part. 2407 Sub 28

La superficie commerciale è di circa 300.00 mq., oltre balconi con superficie di circa 168.00 mq;

- **Lotto 5:** Foglio 8 Part. 2407 Sub 29

La superficie commerciale è di circa 81.00 mq., oltre balconi con superficie di circa 27.50 mq;

- **Lotto 6:** Foglio 8 Part. 2407 Sub 30

La superficie commerciale è di circa 68.00 mq., oltre balconi con superficie di circa 27.50 mq;

- **Lotto 7:** Foglio 8 Part. 2407 Sub 31

La superficie commerciale è di circa 152.00 mq., oltre balconi con superficie di circa 55.00 mq;

- **Lotto 8:** Foglio 8 Part. 2197 natura Terreno

La superficie del terreno è 1.031.00 mq;

In considerazione delle caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche sopra dette, verrà effettuata la media ponderata dei valori ottenuti prendendo un prezzo che si approssima al valore massimo scaturito dalle indagini dirette ed indirette effettuate e i valori ottenuti con il metodo analitico.

Indagini dirette:

Uffici = € 1.100,00 €/mq ;

Residenziale = € 1.200,00 €/mq;

Indagini indirette:

Uffici = 1.000,00 €/mq ;

Residenziale = 970,00 €/mq;

Metodo analitico:

A) 1182,00 €/mq;

B) 1.436,00 €/mq.

L'applicazione del prezzo sarà commisurata alla vetustà, all'esposizione, alla distribuzione ambientale, al grado di finitura ed alle caratteristiche intrinseche che lo stesso immobile ha assunto nello stato in cui oggi si trova.

In considerazione di quanto esposto abbiamo:

L'unità immobiliare destinata ad ufficio situata al seminterrato si ritiene equo applicare il prezzo di **1.050,00 €/mq**, di poco inferiore a quello ottenuto dalla media aritmetica dei valori per le caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche.

$$(1.100,00 + 1.000,00 + 1.182,00)/3 = 1.094,00 \text{ €/mq.}$$

Per il piano terra e primo con destinazione ad ufficio si ritiene equo applicare il prezzo di **1.250,00 €/mq**, di poco superiore a quello ottenuto dalla media aritmetica dei valori per le caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche.

$$(1.100,00 + 1.000,00 + 1.436,00)/3 = 1.178,00 \text{ €/mq.}$$

Unità immobiliare con destinazione residenziale situata al piano secondo si ritiene equo applicare il prezzo **1.150,00 €/mq**, lo stesso valore si adotta per le due unità immobiliari situate al secondo piano con destinazione uffici.

- **Calcolo del più probabile valore di mercato delle Unità Immobiliari, di cui al N.C.E.U. Foglio 8 Part 2407 e del terreno in Catasto al foglio 8 Part. 2197 distinti per lotto:**

Lotto 1 - Foglio 8 Part 2407 Sub 34 = 373.10 mq x 1.050,00 €/mq =
€ 391.755,00 in cifra tonda = € **391.700,00**

Totale Lotto 1 = € 391.700,00

Lotto 2 - Foglio 8 Part 2407 Sub 26 = 168.90 mq x 1.250,00 €/mq =
€ 211.125,00 in cifra tonda = € **211.100,00**

Superficie balcone assegnata $12.50 \text{ mq} \times 0.25 = 3.125 \text{ mq} \times 1250.00 \text{ €/mq} =$
 $\text{€ } 3.906,25$ in cifra tonda = **€ 3.900,00**

Totale Lotto 2 = € 215.000,00

Lotto 3 - Foglio 8 Part 2407 Sub 27 = $196.40 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq} =$
€ 245.500,00

Superficie balcone assegnata $17.50 \text{ mq} \times 0.25 = 4.375 \text{ mq} \times 1250.00 \text{ €/mq} =$
 $\text{€ } 5.468,75$ in cifra tonda = **€ 5.400,00**

Totale Lotto 3 = € 250.900,00

Lotto 4 - Foglio 8 Part 2407 Sub 28 = $300.00 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq} =$
€ 375.000,00

Balconi superficie $168.00 \text{ mq} \times 0.25 = 42.00 \text{ mq} \times 1250.00 \text{ €/mq} = \text{€ } 52.500,00$

Totale Lotto 4 = € 427.500,00

Lotto 5 - Foglio 8 Part 2407 Sub 29 = $81.00 \text{ mq} \times 1.150,00 \text{ €/mq} =$
 $\text{€ } 93.150,00$ in cifra tonda = **€ 93.100,00**

Balconi superficie $27.50 \text{ mq} \times 0.25 = 6.875 \text{ mq} \times 1.150.00 \text{ €/mq} = \text{€ } 7.906,25$

in cifra tonda = **€ 7.900,00**

Totale Lotto 5 = € 101.000,00

Lotto 6 - Foglio 8 Part 2407 Sub 30 = $68.00 \text{ mq} \times 1.150,00 \text{ €/mq} =$
€ 78.200,00

Balconi superficie $27.50 \text{ mq} \times 0.25 = 6.875 \text{ mq} \times 1.150.00 \text{ €/mq} = \text{€ } 7.906,25$

in cifra tonda = **€ 7.900,00**

Totale Lotto 6 = € 86.100,00

Lotto 7 - Foglio 8 Part 2407 Sub 31 = $152.00 \text{ mq} \times 1.150,00 \text{ €/mq} =$
€ 174.800,00

Balconi superficie $55.00 \text{ mq} \times 0.25 = 13.75 \text{ mq} \times 1.150.00 \text{ €/mq} = \text{€ } 15.812,50$

in cifra tonda = € 15.800,00

Totale Lotto 7 = € 190.600,00

Lotto 8 - Foglio 8 Part 2197 natura terreno = 1.131.00 mq x 40,00 €/mq =
€ 45.240,00 in cifra tonda = € 45.200,00 .

Sommano in totale € 1.708.000,00

(diconsi euro unmilionesettecentoottomila/00)

Barcellona P.G., li 20/01/2020

Il consulente tecnico d'ufficio

(Dott. Ing. Mazzeo Angelo)